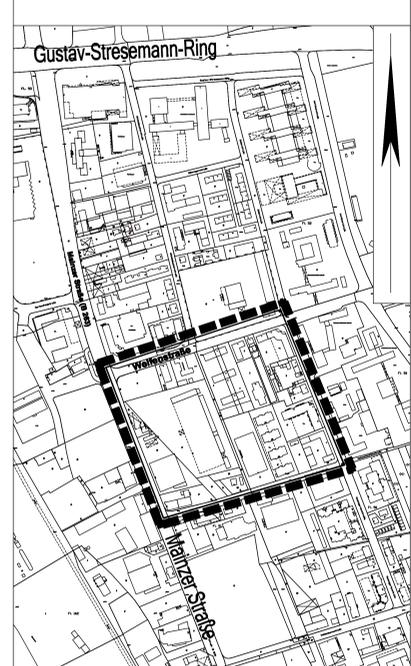


Zeichenerklärung

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - MI Gemischte Bauflächen, geplant
 - SO Sondergebiete mit Zweckbestimmung
- Maß der baulichen Nutzung
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - A ausschließlich Wohnnutzung
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - GRZ 1,3 Geschossflächenzahl
 - V Zahl der Vollgeschosse
 - V Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - S Keine Staffelgeschosse zulässig
- Beurteile, Baulinien, Baugrenzen
 - g geschlossene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Verkehrflächen
 - Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen
 - Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen: Bäume
 - Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen
 - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
 - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der LH Wiesbaden
 - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
 - Leitungsverkabelung
 - Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Nebenanlagen (TGa)
 - Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche in m über NN
 - Gebäude / Bestand
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - unterirdisch

Übersichtsplan



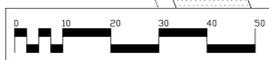
WIESBADEN
 Stadtplanungsamt

Blatt 1/2

Bebauungsplan
Mainzer Straße Bereich D
südlich der Welfenstraße
 im
Ortsbezirk Südost

Dieser Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigefügt.
 Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2688), der Bauzonenverordnung (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 123), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468), der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2009 (GVBl. I S. 631) und 15.12.2009 (GVBl. I S. 716) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Flächennutzungs- und Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.



Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN VERBINDUNG MIT DER BAUUNTERSUCHUNGSVERORDNUNG (BAUUNVO)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauBG und § 1-15 BauUNVO

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauUNVO

1.1.1 Die Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauUNVO nicht Bestandteil des § 9-Ansatzes.

1.1.2 Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Veranstaltungen sind nach § 1 (6) Nr. 2 BauUNVO allgemein zulässig.

1.1.3 Nach § 1 (7) Nr. 1 BauUNVO i. V. m. § 9 (3) BauGB ist in der straßenbegleitenden verkehrssicheren und Personenzug in den beiden oberen Geschossen nur Wohnen zulässig.

1.1.4 In den mit bezeichneten überbaubaren Flächen ist nach § 1 (4) Nr. 1 BauUNVO ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

1.2 MI - Mischgebiet nach § 6 BauUNVO

1.2.1 In den mit A bezeichneten überbaubaren Flächen ist nach § 1 (4) Nr. 1 BauUNVO ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

1.2.2 In den mit S bezeichneten überbaubaren Flächen ist nach § 1 (7) Nr. 2 BauUNVO im Erdgeschoss die Teilflächen unterzubringen (§ 12 (4) BauUNVO).

1.2.3 Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauUNVO nicht zulässig.

1.2.4 Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgaststätten nach § 6 (3) BauUNVO werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauUNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 SO Sonstige Sondergebiete - Handel - nach § 11 BauUNVO

1.3.1 **Zulässig sind:**

1.3.1.1 Großflächiger Einzelhandel als Lebensmittelversorger mit max. 9.000 m² Verkaufsfläche (Obergrenze bezogen als Summe auf das gesamte SO-Gebiet), mit folgenden Kernsortimenten:

„Lebensmittel, Drogerieartikel und Haushaltswaren“.

Folgende zentrenrelevante Sortimente sind je Einzelhandelsbetrieb bis zu 25 % der Verkaufsfläche zulässig:

a. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Schulbedarf, b. Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel und kunstgewerbliche Artikel

c. Kunst, Antiquitäten, d. Baby-, Kinderartikel, e. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren

f. Unterhaltungselektronik, Elektroartikel, g. Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör, h. Einrichtungsmöbel, Kosmetik, Apotheken-, Sanitätswaren

i. Einrichtungsmöbel, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Beleuchtungskörper, Raumausrüstung, j. Musikalienhandel, Bild- und Tonträger, k. Uhren, Schmuck, Silberwaren, l. Spielwaren, Sportartikel, Jagdbedarf, m. Teppiche, n. Campingartikel, o. Fahrräder und Zubehör, Mofas, p. Blumen, Zoartikel, Tierhaltung

1.3.1.2 Einzelhandelsbetriebe bis max. 1.200 m² Bruttogeschossfläche, 1.3.1.3 Zentrale Einrichtungen öffentlicher und privater Verwaltungen, 1.3.1.4 Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, 1.3.1.5 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal, für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und für Personen, die durch Wahrnehmung ähnlicher Aufgaben mit dem Betrieb verbunden sind sowie 1.3.1.6 Parkhäuser, soweit diese die notwendigen Stellplätze des Sondergebietes aufnehmen.

1.3.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1.3.2.1 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, 1.3.2.2 Wohnnutzung in den Staffelflochgeschossen und 1.3.2.3 nichtstörende Gewerbebetriebe in geschlossenen baulichen Anlagen.

1.4 SO Sonstige Sondergebiete - Verwaltung - nach § 11 BauUNVO

1.4.1 **Zulässig sind:**

1.4.1.1 Zentrale Einrichtungen öffentlicher und privater Verwaltungen, 1.4.1.2 Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, 1.4.1.3 Einzelhandelsbetriebe bis max. 1.200 m² Bruttogeschossfläche entlang des Boulevards, sowie Schank- und Speisewirtschaften, 1.4.1.4 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal, für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und für Personen, die durch Wahrnehmung ähnlicher Aufgaben mit dem Betrieb verbunden sind sowie 1.4.1.5 Parkhäuser, soweit diese die notwendigen Stellplätze des Sondergebietes aufnehmen.

1.4.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1.4.2.1 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, 1.4.2.2 Einzelhandelsbetriebe, die nicht am Boulevards platziert werden, bis max. 1.200 m² Bruttogeschossfläche, 1.4.2.3 Wohnnutzung in den Staffelflochgeschossen sowie 1.4.2.4 nichtstörende Gewerbebetriebe in geschlossenen baulichen Anlagen.

Ausnahmsveraussetzungen: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen müssen mit der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes vereinbar sein und dürfen nach Anzahl, Umfang oder Lage nicht der Eigenart des Sondergebietes widersprechen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauBG und § 16-21a BauUNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen nach § 16 (2), (3) und (4) BauUNVO und § 18 BauUNVO

Abhängig von der Zahl der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse dürfen folgende traufseitige Außenwände nicht überschritten werden:

bei I Geschoss	5 m
bei II Geschossen	7 m
bei III Geschossen	10,50 m
bei IV Geschossen	14 m
bei V Geschossen	17,50 m
bei VI Geschossen	21 m

Die Höhenangaben beziehen sich auf die im Mittel gemessene Oberfläche der angrenzenden Straßen oder Fußwege.

Ausnahmsweise können in Abhängigkeit zur Geschossigkeit auch größere Außenwände zugelassen werden, wenn entsprechend höhere Eingangsbereiche vorgesehen werden und keine sonstigen städtebaulichen Gründe entgegenstehen.

(Die Traufhöhe bezeichnet den traufseitigen Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und Dachhaut.)

2.2 Für Gebäude, die nur zum Zweck der Parkierung genutzt werden, gelten - unabhängig von der tatsächlichen Anzahl der Vollgeschosse - die Höhenbeschränkungen der max. Geschossigkeit der beschriebenen Bebauung.

2.3 Garageschichten werden in sonst anders genutzten Gebäuden mit § 21a (1) BauUNVO nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

Punkt 2.1 bleibt hierin unberührt.

2.4 Auf den mit S bezeichneten überbaubaren Flächen sind Staffelflochgeschosse nicht zulässig.

2.5 Ist die Geschossigkeit zwingend festgeschrieben, so können Ausnahmen gewährt werden, wenn dies städtebaulich vertretbar ist oder wenn die Grundstücksverhältnisse die Realisierung der vorgeschriebenen Geschossigkeit nicht zulassen.

2.6 Im Bereich des Quartiersboulevards kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass bei der Realisierung der zwingend festgesetzten 6-geschossigen Kopfbauten die zulässige Geschossflächenzahl überschritten wird.

2.7 Zulässige Geschossflächenzahl nach § 16 (2) Nr. 2, § 20 und § 21a (4) BauUNVO

2.7.1 Aufenthaltsträume in anderen als Vollgeschossen (Staffelflochgeschosse, Kellergeschosse, Dachgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörender Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nach § 20 (3) Satz 2 BauUNVO auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

2.7.2 Die Geschossflächen in Parkierungsanlagen werden nach § 21a (4) Nr. 3 BauUNVO nicht auf die zulässige Geschossflächenzahl angerechnet.

2.7.3 Im sonstigen Sondergebiet entlang des Quartiersboulevards kann zugelassen werden, dass die Geschossflächenzahl von 1,3 auf maximal 1,5 erhöht wird, wenn die Erschließung des Planbereiches gesichert ist.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 (1) Nr. 2 BauBG und § 22 und § 23 BauUNVO

3.1 Gem. § 23 (2) BauUNVO ist ein Zurückweichen von der Baulinie zulässig, um Gebäudelängen über 30 m straßenseitig zu gliedern. Gefordert wird im Abstand von ca. 30 m ein Rücksprung von 1 bis 2 m Tiefe und mindestens 3 m Breite. Aus gestalterischen und funktionalen Gründen sind hiervon Ausnahmen zulässig, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

3.2 Bei den Eckgebäuden „Mainzer Straße“ und „Welfenstraße“ / „Quartiersboulevard“ kann ausnahmsweise ein Vor- oder Zurücktreten der Baulinie zugelassen werden, um auch andere Eckbetonungen der Baukörper zu ermöglichen.

3.3 Es kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass die Erdgeschosszone entlang des Quartiersboulevards von der Baulinie zurücktritt, um die Ausbildung von Arkaden zu ermöglichen. Die Arkaden müssen dabei mindestens 3 m breit sein.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauBG und § 12 BauUNVO

4.1 **Allgemeines Wohngebiet**

Die erforderlichen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden sind in Teilflächen unterzubringen (§ 12 (4) BauUNVO).

4.2 **Mischgebiet und Sondergebiet**

Die erforderlichen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden sind in Teilflächen unterzubringen (§ 12 (4) BauUNVO).

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die erforderlichen Stellplätze auch in baulich geschlossenen Hochgaragen nachgewiesen werden. Ausnahmevoraussetzung: Die äußere Gestaltung der Hochgaragen ist mit der Gemeinde einvernehmlich abzustimmen.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass Stellplätze für Kurzparkter und Behinderte auch oberirdisch errichtet werden, wenn dieser Ausnahmeregelung keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen.

4.3 **Geheimbedarfsflächen**

Bei Geheimbedarfsflächen sind ausnahmsweise oberirdische Stellplätze zulässig.

5. Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauBG und § 14 BauUNVO

5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauUNVO nach § 14 (1) Satz 3 BauUNVO nicht zulässig.

5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauUNVO sind zulässig.

5.3 Bei Geheimbedarfsflächen können abweichend von der Festsetzung 5.1 Ausnahmen zugelassen werden.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauBG

6.1 G: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

6.2 GF1: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Anwohner sowie der Landesbehörde Wiesbaden

6.3 GF2: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Anwohner

6.4 L1: Leitungsrecht zugunsten der ESWE Versorgungs AG

6.5 L2: Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Wiesbaden

6.6 Die Wege der Blockkernbereiche sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden und müssen Seitenstreifen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu versehen. Bei hängigen Gelände sind Vorkehrungen gegen das Abschwemmen zu treffen. Die Wege sind ausreichend zu beleuchten.

6.7 Der Anschluss der Gehreite an die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, sowie der Anschluss an Nachbarwege müssen regelgerecht erfolgen.

6.8 Die Höhenlage der Wege darf im Rahmen von Hochbaumaßnahmen aus gestalterischen und funktionalen Gründen mit dem Geländeprofil verändert werden. Bei den Leitungsrechten sind 2 m beidseits der Mittelachse keine Pflanzungen tiefwurzelnder Bäume zulässig.

7. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauBG

7.1 **Quartiersboulevard**

7.1.1 In der Mittellage des Boulevards ist eine Trasse für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu sichern.

7.1.2 Für die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind Arten der Liste 1 mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu verwenden. Die Bäume sind in einem Abstand von ca. 12 m zu pflanzen.

7.1.3 Aus technischen Erfordernissen ist eine Abweichung von den festgesetzten Baumstandorten zulässig. Die Anzahl der Bäume in der Straße darf dadurch um maximal 20% reduziert werden.

7.1.4 Bäume auf anderen Flächen als der öffentlichen Verkehrsfläche können in die Alleepflanzung einbezogen werden, insofern sie nicht mehr als 5 m von der Achse der vorgesehenen Alleepflanzung entfernt stehen. Der Pflanzort auf der öffentlichen Verkehrsfläche muss für Ergänzungspflanzen vorgehalten werden.

7.1.5 Bei der Neuplanung von Leitungsstrassen oder Austausch bestehender Leitungen ist zu den festgesetzten Baumstandorten und zu bestehenden Bäumen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

7.2 **Welfenstraße**

7.2.1 Für die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind Arten der Liste 1 mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu verwenden. Die Bäume sind in einem Abstand von ca. 12 m zu pflanzen.

7.2.2 Aus technischen Erfordernissen ist eine Abweichung von den festgesetzten Baumstandorten zulässig. Die Anzahl der Bäume in der Straße darf dadurch um maximal 20% reduziert werden.

7.2.3 Bäume auf anderen Flächen als der öffentlichen Verkehrsfläche können in die Alleepflanzung einbezogen werden, insofern sie nicht mehr als 5 m von der Achse der vorgesehenen Alleepflanzung entfernt stehen. Der Pflanzort auf der öffentlichen Verkehrsfläche muss für Ergänzungspflanzen vorgehalten werden.

7.2.4 Bei der Neuplanung von Leitungsstrassen oder Austausch bestehender Leitungen ist zu den festgesetzten Baumstandorten und zu bestehenden Bäumen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

8. **Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB in Verbindung mit § 9 HBO)**

8.1 Die als Spielplatz gekennzeichnete Fläche ist gemäß DIN 18034 als Spielplatz für Kinder von 5-11 bzw. 12-17 Jahren auszubilden.

8.2 Zur Randesgrünung sind Gehölze der Liste 3 mit Ausnahme der mit * gekennzeichneten grünen Gehölze zu verwenden.

8.3 Je 150 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum aus Liste 1, 2 oder 4 zu pflanzen.

8.4 Bei Errichtung von Nutzgärten, Hausgärten sowie bei der Anlage von öffentlichen Grünflächen im Bereich gem. § 5, Abs. 3 (3) BauGB gekennzeichneten Flächen muss sichergestellt sein, dass an dem konkreten Standort eine Gesundheitsgefährdung durch Untergrundbelastungen aus der bisherigen Nutzung ausgeschlossen werden kann.

9. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, dem im Planunggebiet (§ 9 (1) Nr. 20 BauBG)**

Der im Planunggebiet befindliche Oberboden ist bei Bauaktivität entsprechend DIN 18015 zu sichern. Überdeckung des Bodens mit einem Erdschicht ist zulässig. Abgeschoben Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mietern von höchstens 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzulagern.

10. **Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauBG**

Wohnungen an der Hasengartenstraße (WA-Gebiete)

Für Wohnungen in Gebäuden an der Hasengartenstraße sind Aufenthaltsträume auf der straßenabgewandten Gebäudeeise anzuordnen bzw. zur Hasengartenstraße hin der Außenwandbauteile entsprechend der zu ermittelnden (siehe Tabelle) gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) zu dimensionieren.

Bereich	maßgeblich	Außenlärm	Lärmempfindlichkeit (nach DIN 4109)
Mainzer Straße	> 75 dB(A)	V	
Welfenstraße	> 65 dB(A)	IV	
Hasengartenstraße	> 65 dB(A)	IV	

Entsprechend der Größe der Aufenthaltsträume und dem Anteil der Fenster an deren Außenwandflächen müssen für die Dimensionierung der Luftschalldämmung (Wände, Fenster, Füllwandelemente, Ba- und Entlüftungseinrichtungen) die Tabellen § bis 10 und die Tabellen 5 und 40 des Beiblattes 1 der DIN 4109 angewendet werden.

Soweit an der Mainzer Straße im obersten Geschoss Penthauswohnungen errichtet werden, sind die Aufenthaltsträume zur lärmabgewandten Seite (Blockkernbereich) zu orientieren.

Bei Nachweis geringerer Lärmbelastung bei günstigen Rahmenbedingungen im Rahmen des Baugemessungsverfahrens sind entsprechend geringere Lärm-schutzniveaus zulässig.

11. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b)**

11.1 Mindestens 30 % der Fläche sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Liste 5 (ein Strauch je m²) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

11.2 Mindestens 50 % der unbefestigten Gehölzfreien Fläche ist als Grünanlage anzulegen.

11.3 Je 150 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum (StU > 16/18 cm) aus Liste 1 oder 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

11.4 Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang mit mehr als 100 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe, sind zu pflanzen und zu erhalten. Ist die Entfernung der Bäume aufgrund zwingender Gründe, wie z.B. Errichtung von zulässigen baulichen Anlagen, erforderlich, so sind diese Bäume vertraglich zu ersetzen.

11.5 Die Befestigung der Flächen ist nur zulässig, soweit dies durch die Nutzung der Flächen unbedingt erforderlich ist (z. B. notwendige Ein- und Ausfahrten, Zugänge, etc.). Hierfür sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke).

11.6 Zufahrten können ausnahmsweise auch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten über Gehölzstreifen zugelassen werden, wenn keine öffentlichen Belange der Abwechslung entgegenstehen und das Einvernehmen mit Stadt/ Umweltsamt hergestellt wird. Die Aufstellung von Spielgeräten auf den Gehölzstreifen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass an dem konkreten Standort eine Gesundheitsgefährdung durch Untergrundbelastungen aus bisherigen Nutzungen ausgeschlossen werden kann.

12. **Dach- und Fassadenbegrünung § 9 (1) Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 81 HBO**

12.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer von mehr als 15 m² sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrates zu versehen und mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern und Sedum so zu bepflanzen, dass eine dauerhafte Begrünung gewährleistet ist.

Ausnahmsweise nicht zu begrünen sind Dachflächen, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie vorgesehen sind.

Ausnahmsweise können maximal 20% der Dachflächen als begehbbare Dachterrassen, für Terrassen, für Gärten oder für Gärten vorgesehen werden.

Zusammenhängende geschlossene und/oder fensterlose Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² sind flächig zu begrünen. Zur Fassadenbegrünung sind bevorzugt Arten der Liste 5 zu verwenden.

12.3 Flächen auf Teilflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Mindestschichttiefe der Substratschicht beträgt 80 cm zulässig sind Pflanzflächen und Wege in wassergebundener Decke. Die Wandflächen der Ein- und Ausfahrten sind mit Rankpflanzen der Liste 5 zu begrünen.

8. **AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BauBG UND § 81 HBO SOWIE § 51 HESSISCHES WASSERGESETZ (HWG)**

1. **Anordnung von Gebäudeockel und Geschoßebene**

1.1 Die Höhe der Gebäudeockel sowie die Anordnung der Geschoßebenen sind aufeinander abzustimmen.

1.2 Der Gebäudeockel darf max. 60 cm über das durchschnittliche Straßenniveau herausragen.

1.3 Aus technisch-funktionalen Gründen ist ausnahmsweise ein Sockel von bis zu 1 m zulässig.

2. **Dachform/ Ausbildung von Staffelflochgeschossen**

2.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° zu errichten. Bei den Wohngebäuden in den Blockkernbereichen sind ausnahmsweise auch geneigte Dächer bis maximal 30° zulässig.

2.2 Staffelflochgeschosse müssen umlaufend mindestens 1 m hinter die Fassaden zurücktreten.

2.3 Über dem 1. Staffelflochgeschoss sind keine weiteren Staffelflochgeschosse zulässig.

2.4 Soweit keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen, können Ausnahmen von der Festsetzung B 2.2 zugelassen werden.

3. **Fassaden**

3.1 Dunke und/oder gestaltete Fassaden sind bei der Fassadengestaltung nicht über große Flächen (mehr als 10 % der Fassadenoberfläche) zu verwenden. Die Gebäudefronten sind in ihrer baulichen und farblichen Gestaltung aufeinander abzustimmen (siehe auch Gestaltungssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden, Zone D).

4. **Garagen**

4.1 Teilgaragen sind außerhalb einer Überbauung mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m zu versehen. In eine 6 m breiten Zone unmittelbar an den Gebäuden kann hierauf ausnahmsweise verzichtet werden, soweit hier Terrassen hergestellt werden.

4.2 Hochgaragen sind mit Dächern gemäß B. 2.1 zu versehen. Die Fassaden von Hochgaragen und Garageschichten über Geländeversätze sind zumindest zu 80% mit Wandflächen zu schließen. Diese Wandflächen können als Lamellen, Gitter oder ähnliche Elemente ausgebildet werden, die einen optischen Gebäudeanschluss herstellen und dennoch eine natürliche Belüftung und Belichtung ermöglichen.

4.3 Ein- und Ausfahrten von Garagenbauten und -einbauten sind mit Toren zu versehen, die einen Raumschluss gewährleisten. Gegenüber der Wohnbebauung dürfen die Lärmschutzwände entsprechende Anforderungen an die Qualität des Abbluffung in den Innenhof ist aufgrund der verminderten Austauschschichtfläche ausgeschlossen. Zentrale Abbluffungen der Teilgaragen und ggf. der Hochgaragen sind gemäß VII 20(5) sind der Begrünung über die Belüftung zu versehen, wobei sich die Austrittsöffnung oberhalb der Oberkante der höchsten Fenster, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, befinden müssen. Die Frischluftversorgung der Garagenbauten darf nicht aus Luftraum gespeist werden, der unmittelbar an Verkehrsflächen grenzt.

5. **Einfriedigungen**

5.1 Straßenseitige Einfriedigungen sind unzulässig. Im Blockkernbereich sind Einfriedigungen bis 1,20 m Höhe zulässig. Von den angelegten Fußwegen (Gehreite) ist mindestens 3 m Abstand zu halten.

5.2 Nicht städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen und unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen, sind aufgrund funktionaler Erfordernisse straßenseitige Einfriedigungen und Einfriedigungen im Blockkernbereich mit größeren Höhen als in 5.1 festgesetzt ausnahmsweise zulässig.

Die Einfriedigungen sind möglichst nahe am Gebäude zu errichten und der Vorbereich ist zu begrünen.

6. **Grundstücksfreiflächen § 81 (1) Nr. 5 HBO**

6.1 **Grundstücksfreiflächen**

6.1.1 Mindestens 80 % der Grundstücksfreifläche, für die nicht bereits anderweitige Grundnutzungen getroffen sind, sind als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Hieron sind mindestens 30 % mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Liste 5 (ein Strauch je m²) zu bepflanzen, 25 % sind als Grünanlage anzulegen.

Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum (StU > 16/18 cm) der Listen 1 oder 2 zu pflanzen. Hierbei soll von Straßen und Gehwegwuchten ein ausreichender Abstand eingehalten werden.

6.1.2 Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, soweit dies durch die Nutzung dieser Flächen unbedingt erforderlich ist (z. B. notwendige Ein- und Ausfahrten, Zugänge, etc.). Hierfür sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke).

6.1.4 Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudfläche sind, außer den Zugängen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind ausschließlich in die Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt, zu richten. Die Bereitstellung von Untergräten ist mit einer Gehirnerhebung verbunden.

6.1.5 Entlang der Mainzer Straße ist zwischen Gebäudefläche und Straße eine Baumplanung mit Bäumen der Liste 7 mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm im Abstand von je 10 Metern zu pflanzen. Die Befestigung muss mit Rücksicht auf die Leitungstrassen L1 und L2 in Abgrache mit den Leitungsträgern erfolgen. Bei der Neuplanung von Leitungstrassen oder Austausch bestehender Leitungen ist zu bestehenden Bäumen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

6.1.6 Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

6.2 **Flächen für den Gemeinbedarf/- Kinderbetriebsstätte**

Innenhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist mindestens ein Anteil von 50 % von der Bebauung freizuhalten. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu mindestens 50 % gärtnerisch anzulegen. Die befestigten Freiflächen sind mit wasserundurchlässigen Materialien auszustatten.

7. **Standplätze von Müllbehältern § 81 (1) Nr. 3 HBO**

Die Standplätze von Müllbehältern sind in das Gebäude zu integrieren oder mit Mauer im Material des Hausgebäudes oder mit Zäunen und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzusichern.

8. **Zulässigkeit von Außenantennen nach § 81 (1) Nr. 1 HBO**

Parabolantennen sind für die Öffentlichkeit nicht sichtbaren Bereichen zulässig und dürfen den maximalen Durchmesser von 90 cm nicht überschreiten.

9. **Werbeanlagen § 81 (1) HBO**

9.1 Alle Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und dürfen nur in Übereinstimmung mit den weiteren Bestimmungen ausgeführt werden:

9.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen sind Hinweiszeichen, die auf verstreikt gelegene Stätten aufmerksam machen.

9.3 Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Fensterbestäubung des 1. OG, max. bis zu 5 m Höhe über Straßenniveau angebracht werden (EG-Bereich). Sie dürfen in ihrer Höhe 0,5 m und in ihrer horizontalen Abwicklung 2/3 des Gebäuderoht nicht überschreiten; dies gilt auch für die Gesamtentwicklung mehrerer Anlagen.

9.4 Im Vorgartenbereich sind Werbeanlagen ausgeschlossen.

9.5 Als Werbeanlagen unzulässig sind Plakate und Bänder, die auf Schaufenstern befestigt werden und dabei mehr als 25 % der Schaufensterfläche einnehmen.

9.6 Werbeanlagen sind unzulässig, wenn sie durch die Abstrahlung von Licht (Leucht- oder Schrift- Bildlicht etc.) oder Rücklichtschilde und -bänder sind nicht zulässig.

9.7 Ausnahmen von den Regelungen B 9.2 bis B 9.6 können zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

10. **Errichtung von Zisternen**

Um die Abwasseranlagen zu entlasten und zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes sind Zisternen zu errichten, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Se sollen das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser aufnehmen. Das Zisternenwasser soll als Nutzwasser oder zur Freiflächenbewässerung genutzt werden